



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Lección 5

Uso de la Vivienda

para Fines

Comerciales



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Agenda

- **Cualificaciones**
- **Porcentaje de uso comercial**
- **Tipos de gastos**
- **Límite de deducciones**
- **Mantenimiento de archivos**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Introducción

El término “*vivienda*” puede incluir:

- Casa
- Apartamento
- Condominio
- Casa móvil
- Bote
- Estructuras separadas tales como cochera, estudio, granero, establo o invernadero



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Objetivos

- **Determinar si es elegible para la deducción del uso de la vivienda para fines comerciales**
- **Completar la Forma 8829 – Gastos del uso de la vivienda para fines comerciales**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Cómo se califica para la deducción





Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Uso de una porción de la vivienda para fines comerciales

- **Uso regular**
- **Exclusivo ...y**
- **Para su negocio**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Para su negocio

- **Lugar principal del negocio**
- **Lugar en que se reúne con pacientes o clientes durante el transcurso normal de su negocio... o**
- **Una estructura separada que usa en conexión con su negocio**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Uso exclusivo

- Área específica de su vivienda que se usa **SOLAMENTE** para su empresa o negocio
 - Habitación u otro espacio separado identificable
 - No es necesario que haya una partición permanente
- Si el área se usa para propósitos personales, se descalifica



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Uso regular

- **Área específica de la vivienda se usa para el negocio de manera *continua***
- **Si el uso es ocasional o incidental, entonces no reúne los requisitos**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Lugar principal de negocio

- **Usado regular y exclusivamente para actividades administrativas y gerenciales de su negocio o empresa y**
- **No existe otro lugar fijo en que conduzca una cantidad substancial de actividades administrativas o gerenciales de su negocio o empresa**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Actividades administrativas o gerenciales

- **Facturación de clientes**
- **Mantenimiento de libros y archivos**
- **Pedido de suministros**
- **Programación de citas**
- **Envío de pedidos**
- **Preparación de informes**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Lugar de reunión con clientes

- **Usted se reúne físicamente con pacientes y clientes en su vivienda y**
- **El uso de su vivienda es substancial y esencial para poder conducir su negocio**



Estructura separada

- Usada regular y exclusivamente para su negocio
- La estructura no tiene que ser el lugar principal de negocio en que se reúne con pacientes o clientes
- No está físicamente unida a su vivienda (cochera, invernadero, taller...)

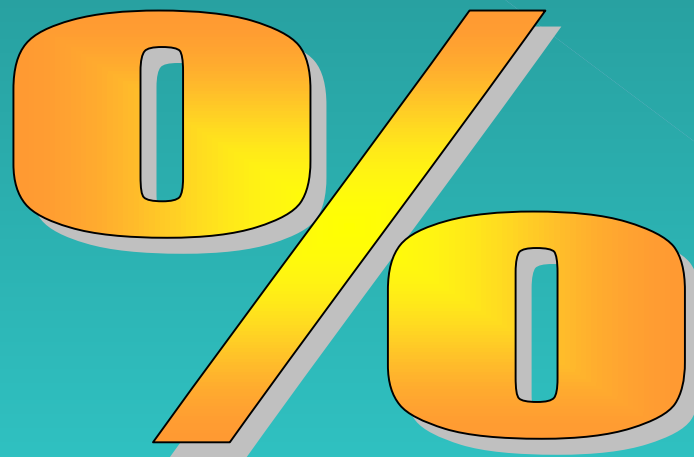


Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Porcentaje de uso comercial





Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Porcentaje de uso comercial

Método del área

Área usada para el negocio = % de uso comercial

Área total de la vivienda

Método de número de habitaciones

Habitaciones usadas en el negocio = % de uso comercial

Número total de habitaciones en vivienda



Form **8829**

Expenses for Business Use of Your Home

OMB No. 1545-1266

Department of the Treasury
Internal Revenue Service (99)

▶ File only with Schedule C (Form 1040). Use a separate Form 8829 for each home you used for business during the year.

2001

Attachment
Sequence No. **66**

▶ See separate instructions.

Name(s) of proprietor(s)

Your social security number

.....
.....

Part I Part of Your Home Used for Business

1 Area used regularly and exclusively for business, regularly for day care, or for storage of inventory or product samples. See instructions

1

2 Total area of home

2

3 Divide line 1 by line 2. Enter the result as a percentage

3

%

- For day-care facilities not used exclusively for business, also complete lines 4-6.
- All others, skip lines 4-6 and enter the amount from line 3 on line 7.

4 Multiply days used for day care during year by hours used per day

4		hr.
---	--	-----

5 Total hours available for use during the year (365 days × 24 hours). See instructions

5	8,760	hr.
---	-------	-----

6 Divide line 4 by line 5. Enter the result as a decimal amount

6	.
---	---

7 Business percentage. For day-care facilities not used exclusively for business, multiply line 6 by line 3 (enter the result as a percentage). All others, enter the amount from line 3 ▶

7

%

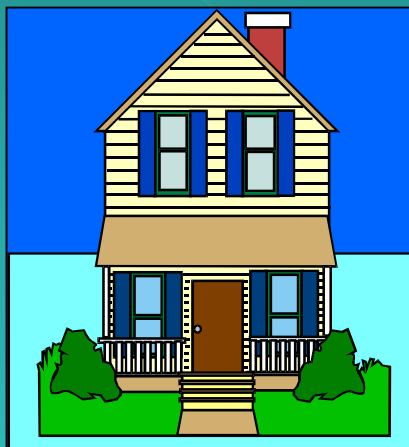


Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Tipos de gastos





Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Tipos de gastos

- **Relacionados a la actividad comercial en la vivienda, pero no al uso de la vivienda como tal**
- **Por el uso de la vivienda para fines comerciales**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Categorías de gastos

Directos

- **Solamente para la porción comercial**
- **Generalmente se deducen por completo**
- **Ejemplo: pintura o reparaciones para el área comercial**

Indirectos

- **Para la operación de toda la vivienda**
- **Deducibles a base del porcentaje de uso comercial**
- **Ejemplo: agua, electricidad, seguro, reparaciones generales**

No relacionados

- **No hay deducción**
- **Ejemplo: cuidado del césped**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Ejemplos de gastos

- **Impuestos sobre la propiedad**
- **Intereses de hipoteca deducibles**
- **Pérdidas por accidente**
- **Seguro**
- **Alquiler**
- **Reparaciones**
- **Agua, electricidad, y servicios públicos**
- **Depreciación**

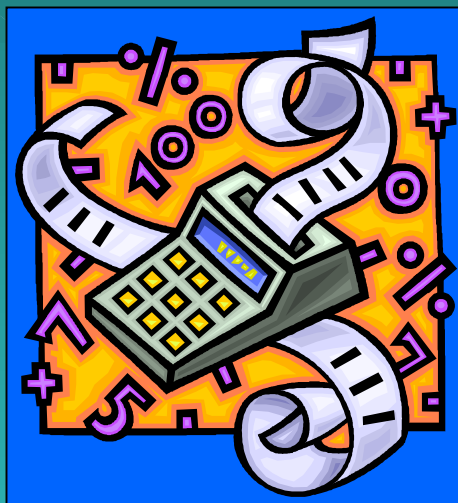


Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Límite de deducciones



y otras consideraciones



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Límite de deducciones

Sin límite – Ingreso bruto del negocio en la vivienda es igual o mayor al total de gastos de negocio

Limitado – Ingreso bruto del negocio en la vivienda es menos que los gastos

- Ingreso bruto
- Gastos que serían deducibles (impuestos, interés hipotecario)
- Gastos de negocio no relacionados a la vivienda

Límite de deducciones



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Gastos que se pasan a otro año

- **Gastos que sobrepasan el límite de deducciones**
- **Se pasan a años subsiguientes**
- **Están sujetos al límite de deducciones de ese año**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Dónde deducir los gastos

Ingresos y gastos de negocio

- No es granja o finca – Anexo C (Forma 1040)
- Granja o finca – Anexo F (Forma 1040)

Gastos por el uso de la vivienda para fines comerciales

- No es granja o finca
 - Calcule en la Forma 8829 – Gastos por el uso de la vivienda para fines comerciales
 - Reporte la cantidad deducible en el Anexo C
- Granja o finca
 - Calcule usando la hoja de cálculos en la Publicación 587– Uso de la vivienda para fines comerciales
 - Reporte la cantidad deducible en el Anexo F



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

No se permite deducción doble

Impuestos sobre la propiedad e intereses hipotecarios

- **Porción comercial – Anexo C ó F**
- **Porción personal – Anexo A**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Venta o intercambio de la vivienda

- **Pague impuestos en la ganancia correspondiente a la depreciación que ya se permitió o que es permisible por**
 - **Uso de su vivienda para fines comerciales**
 - **Después del 6 de mayo de 1997**
- **Excluya ganancia restante hasta los límites**
- **Ajuste la base de su vivienda por**
 - **Depreciación que ya se permitió o permisible**
 - **Aunque no la haya reclamado**



Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Mantenimiento de archivos





Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

Mantenimiento de archivos

- **Los archivos tienen que mostrar**
 - Porción de la vivienda usada para fines comerciales
 - Que reúne los requisitos de uso regular, exclusivo y para propósitos comerciales
 - Depreciación
 - Evidencia de los gastos de la porción de la vivienda que se usa para propósitos comerciales
- **Evidencia de los gastos incluye**
 - Cheques cancelados
 - Recibos
 - Facturas, etc.



Name(s) of proprietor(s)

FRANK

Expenses for Business Use of Your Home

► File only with Schedule C (Form 1040). Use a separate Form 8829 for each home you used for business during the year.

► See separate instructions.

Your social security number
131 00 0001

Part I Part of Your Home Used for Business

1	Area used regularly and exclusively for business, regularly for day care, or for storage of inventory or product samples. See instructions	1	280
2	Total area of home	2	2800
3	Divide line 1 by line 2. Enter the result as a percentage	3	10 %
<p>● For day-care facilities not used exclusively for business, also complete lines 4-6. ● All others, skip lines 4-6 and enter the amount from line 3 on line 7.</p>			
4	Multiply days used for day care during year by hours used per day	4	hr.
5	Total hours available for use during the year (365 days × 24 hours). See instructions	5	8,760 hr.
6	Divide line 4 by line 5. Enter the result as a decimal amount	6	
7	Business percentage. For day-care facilities not used exclusively for business, multiply line 6 by line 3 (enter the result as a percentage). All others, enter the amount from line 3	7	10 %

Part II Figure Your Allowable Deduction

8	Enter the amount from Schedule C, line 29, plus any net gain or (loss) derived from the business use of your home and shown on Schedule D or Form 4797. If more than one place of business, see instructions. See instructions for columns (a) and (b) before completing lines 9-20.	8	30000
9	Casualty losses. See instructions	9	
10	Deductible mortgage interest. See instructions	10	10000
11	Real estate taxes. See instructions	11	2500
12	Add lines 9, 10, and 11	12	12500
13	Multiply line 12, column (b) by line 7	13	1250
14	Add line 12, column (a) and line 13	14	1250
15	Subtract line 14 from line 8. If zero or less, enter -0-	15	28750
16	Excess mortgage interest. See instructions	16	
17	Insurance	17	500
18	Repairs and maintenance	18	200
19	Utilities	19	2200
20	Other expenses. See instructions	20	
21	Add lines 16 through 20	21	200
22	Multiply line 21, column (b) by line 7	22	470
23	Carryover of operating expenses from 2000 Form 8829, line 41	23	
24	Add line 21 in column (a), line 22, and line 23	24	670
25	Allowable operating expenses. Enter the smaller of line 15 or line 24	25	670
26	Limit on excess casualty losses and depreciation. Subtract line 25 from line 15	26	28080
27	Excess casualty losses. See instructions	27	
28	Depreciation of your home from Part III below	28	517
29	Carryover of excess casualty losses and depreciation from 2000 Form 8829, line 42	29	
30	Add lines 27 through 29	30	517
31	Allowable excess casualty losses and depreciation. Enter the smaller of line 26 or line 30	31	517
32	Add lines 14, 25, and 31	32	2437
33	Casualty loss portion, if any, from lines 14 and 31. Carry amount to Form 4684, Section B	33	
34	Allowable expenses for business use of your home. Subtract line 33 from line 32. Enter here and on Schedule C, line 30. If your home was used for more than one business, see instructions	34	2437

Part III Depreciation of Your Home

35	Enter the smaller of your home's adjusted basis or its fair market value. See instructions	35	250000
36	Value of land included on line 35	36	40000
37	Basis of building. Subtract line 36 from line 35	37	210000
38	Business basis of building. Multiply line 37 by line 7	38	21000
39	Depreciation percentage. See instructions	39	2.461 %
40	Depreciation allowable. Multiply line 38 by line 39. Enter here and on line 28 above. See instructions	40	517

Part IV Carryover of Unallowed Expenses to 2002

41	Operating expenses. Subtract line 25 from line 24. If less than zero, enter -0-	41	
42	Excess casualty losses and depreciation. Subtract line 31 from line 30. If less than zero, enter -0-	42	





Servicio de Impuestos Internos

Negocios Pequeños y Personas que Trabajan por Cuenta Propia

Oficina de Educación y Comunicación con el Contribuyente

¿Necesita más información?

- Forma 8829 – Gastos para el uso de la vivienda para fines comerciales
- Publicación 587 – Uso de la vivienda para fines comerciales
- Sitio web - www.irs.gov/smallbiz
- Visite una oficina local
- 1-800-829-4933 Línea de información sobre impuestos especiales y de negocios